ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5445986

ნომერი: AR1826359

თარიღი : 18.05.2021

გაცემის თარიღი : 11.06.2021

გაცნობის თარიღი : 13.06.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა იუმაშევი , N 8 ; ქალაქი თბილისი , იუმაშევის ქუჩა N 8 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა იუმაშევი , N 8 , (ნაკვეთი N3/42);

დამკვეთი-განმცხადებელი
- გიორგი ზაზაშვილი პ/ნ 01017045437
- საქართველო, ქალაქი თბილისი, ნიკოლოზ იზაშვილის ქუჩა, N 10

ორგანიზაცია:
- ბიოტეკსი კოდი: 201946895

ნომენკლატურა :

- დამხმარე - ტექნიკური შენობები
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5354856
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 4.05.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საწარმოს მიერ წარმოებული პროდუქციის წარსადგენად დათვალიერების ოთახი (შოურუმი)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ზაზა შარაშენიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ჯი ენ პი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405183821

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს 'ბიოტექსი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 201946895
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ნიკოლოზ ზაზაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 010117012246

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 8194.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 184.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 170.4
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 7.6
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 162.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 662.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 607.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 55.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 8.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 3.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=2137:8194=0.26
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=2967:8194=0.36
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=1501:8194=0.18

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ– ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული დოკუმენტაცია რომლის პასუხად გაცნობებთ:
1. საქართველოს მთავრობის №732 დადგენილების ტექნიკური რეგლამენტის – „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“ გათვალისწინებით წარმოდგენილი იქნას - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” - ტექნიკური რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული გრაფიკული დოკუმენტაცია.

2. 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“. აქედან გამომდინარე, არქიტექტურული პროექტი უნდა მომზადდეს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს მოთხოვნათა გათვალისწინებით.
შესაბამის ველ(ებ)ში „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისი #255 დადგენილების მიხედვით, წარმოდგენილი უნდა იქნეს არქიტექტურული პროექტის საექსპერტო შეფასება №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე.

3. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:
.. გენგეგმა წარმოსადგენია შენობის საკადასტრო საზღვრებთან მიბმის, შენობის სახურავის, სახურავის დაქანების მანიშნებელი ისრების, წყალშემკრები მილების, ღერძებშორის მანძილების და გაბარიტული ზომების დატანით.
.. დამატებით წარმოადგინეთ არსებული ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).:
წარმოადგინეთ განაშენიანების ფართობის კროკი, რომლის წარმოდგენის შემდგომ მოხდება ველის გადამოწმება. გაითვალისწინეთ, რომ სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით.

5. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
ვინაიდან ტერიტორიაზე არ არის დადგენილი კ1 კოეფიციენტი ველი დატოვეთ თავისუფალი.

6. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ჩაწერეთ მხოლოდ საპროექტო შენობის კ2 კოეფიციენტის ფართობი (კოეფიციენტის ასახვის გარეშე) და წარმოადგინეთ აღნიშნული ფართობის კროკები.

7. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
წარმოადგინეთ კ3 კოეფიციენტის ფართობის კროკები, რომლის წარმოდგენის შემდგომ მოხდება ველის გადამოწმება.

8. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
.. დაიტანეთ საკადასტრო საზღვარი და სერვიტუტი. გაითვალისწინებ, რომ სერვიტუტზე შენობის განთავსება არ არის დასაშვები.
.. წარმოადგინეთ #41-ე დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მიხედვით დამუშავებული ნახაზები და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან შესაბამისობის ანალიზის ცხრილები.

9. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
დაიტანეთ გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეები ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით.

10. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
.. მიუთითეთ ყველა ღიობის ზომა.
.. მიუთითეთ ყველა სახის გამოყენებული მოსაპირკეთებელი მასალა და ფერები.
.. წარმოადგინეთ არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.

11. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოს გამოყენების პირობების თანახმად, საპროქტო შენობის დასაშვები სიმაღლე უნდა განისაზღვროს საკუთარი საზღვრებიდან. აღნიშნულიდან გამომდინარე მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის ანგარიში უნდა მოხდეს საკადასტრო საზღვრების მხრიდან.

12. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოადგინეთ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით. განგიმარტავთ, რომ თქვენ მიერ წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული სქემა სამსახურის მიერ გადაგზავნილი იქნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში. სააგენტოს მიერ შეთანხმებული სქემა თქვენ მიერ უნდა შეთანხმდეს ქალაქ თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან და შემდგომ წარმოდგენილ იქნეს არქიტექტურის სამსახურში.

13. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 27 ივლისის №24-81 დადგენილებით შეტანილ იქნა ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-50 დადგენილებაში. კერძოდ აღნიშნული დადგენილების მოქმედი რედაქციის მე-5 პუნქტის თანახმად მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებელი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 4 (ოთხი) ლარს.
აღნიშნული ცვლილების გათვალისწინებით, დამატებით გადახდილ იქნეს კ-2 კოეფიციენტის მაჩვენებლისა და უკვე გადახდილი თანხის სხვაობის შესაბამისად 1 კვ. მ_ზე 4 ლარის ოდენობით.

14. "საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნის" ველში ატვირთეთ კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე (არსებული #4/1 შენობის) შენობის ტექნიკურ მდგომარეობასა და საპროექტო შენობის მშენებლობის პროცესში მასზე ზეგავლენის შესახებ, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები. იმ შემთხვევაში, თუ დასკვნაში მოთხოვნილი იქნება რაიმე სახის გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება მშენებლობის პროცესში, დამატებით წარმოდგენილ იქნას გამაგრების პროექტი და კალენდარულ გრაფიკში ეტაპის სახით ასახული გამაგრებითი სამუშაოები.

15. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი.->. გამწვანების პროექტის pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი (გამწვანების პროექტი - სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით), რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს:

1. კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
2. გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
3. გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
4. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
5. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;

გაითვალისწინეთ, თუ გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში გადასაგზავნი დოკუმენტაცია კვლავ არ იქნება წარმოდგენილი, განცხადება დარჩება განუხილველი განმეორებით ხარვეზის დადგენის გარეშე.

16. წარმოადგინეთ საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები, შესაბამისი დასათაურებით.

17. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში:

• წარმოდგენილი გეოლოგია ვერ ჩაითვლება მისაღებად რადგან დოკუმენტებში მითითებულია რეესტრისგან განსხვებული საკადასტრო კოდები, ასევე კვლევა არ შეიცავს ადგილის გეგმას ჩატარებული კვლევის წერტილების ჩვენებით, ასევე კვლევა არ არის ხელმოწერილი გეოლოგის მიერ, შესაბამისად წარმოდგნეილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტაცია და ადგილის გეგმა.

• კონსტრუქციულ პროექტში წარმოსადგენია სივრცითი ანგარიშისათვის გამოყენებული კომპიუტერული საანგარიშო კომპლექსის დასახელება და გაანგარიშებათა შედეგები ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი, (რომელიც დამოწმებული/ხელმოწერილი იქნება კონსტრუქტორის მიერ). საექსპერტო შეფასებაში განხილული უნდა იქნეს რანკოჭის გაბარიტული ზომები, რიგელი ზომით 400X700მმ, საექსპერტო შეფასებას თან უნდა ახლავდეს ექსპერტის რეზიუმე. დამატებით წარმოსადგენია მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კვევის ანგარიში III კლასის შენობისთვის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს: საპროექტო ობიექტის მომიჯნავე ყველა საკადასტრო ერთეული 10 მეტრის რადიუსში (საკადასტრო ნუმერაციის მითითებით) და მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის ფიქსაცია, (მათი ტექნიკური მდგომარეობის, მდგრადობის საექსპერტო შეფასება, დაზიანებების შემთხვევაში მოხდეს დადგენა დაზიანების ხარისხის და კატეგორიის) დადგენილ უნდა იქნას მათზე დაგეგმილი სამშენებლო

სამუშაოების შესასძლო ზემოქმედების ხარისხი (ფუძე-საძირკვლებზე მოსული დატვირთვების სქემა კვეთავს თუ არა მომიჯნავე შენობის საძირკველს) საპროექტო ობიექტის მშენებლობის და ექსპლუატაციის ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში. საჭიროების შემთხვევაში სპეციალური ღონისძიებები (ანგარიშზე დამყარებული კონსტრუქციული ნახაზები) რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას. იმ შემთხვევაში თუ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული შენობა შესაბამისად მითითებულ უნდა იქნას საექსპერტო დასკვნაში.

18. წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ განმცხადებელზე გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული მინდობილობა. ასევე, წარმოდგენილი იქნას საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა (ამ ეტაპზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საიტზე საკადასტრო გეგმა ხელმისაწვდომი არ არის).

მითითებული ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს სრულყოფილ შესაბამის დოკუმენტაციას აღნიშნული განცხადება დარჩება განუხილველი.

გაითვალისწინეთ, თქვენი მხრიდან კვლავ არასრულყოფილი და ხარვეზების შემცველი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული განცხადება დარჩება განუხილველი.

- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მერიის ცხელ ხაზზე - 2722222, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ. #7, მერიის შენობა, პირველი სართული, სივრცე#4.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.